

Moosburg a. d. Isar

## Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

*Objektnummer: 25085065*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 238.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085065	Kaufpreis	238.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65,9 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Vermietbare Fläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinen Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

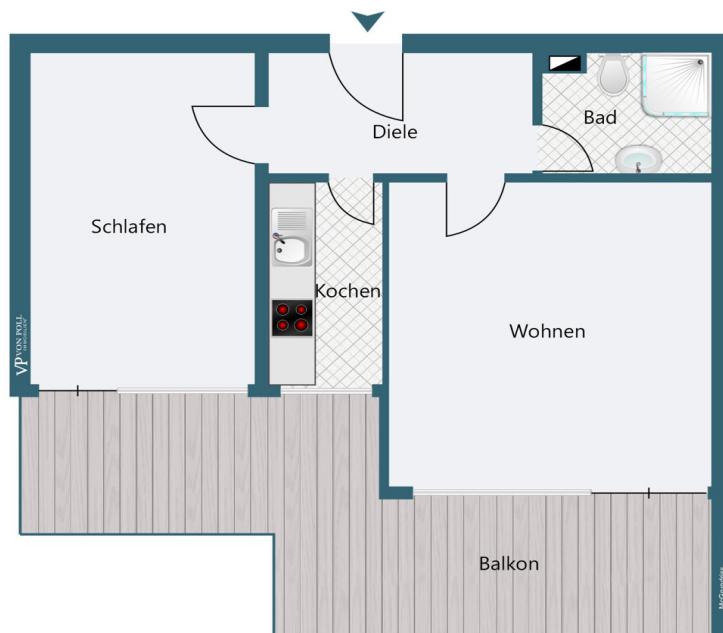
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Kapitalanlegern eine solide Einstiegs- oder Ergänzungsoption in einem gewachsenen Wohnumfeld.

Mit ca. 66?m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss und einen großzügigen Süd-Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist – ideal für eine langfristige Vermietbarkeit und gute Belichtung der Räume.

Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, die Fenster wurden durch moderne, weiße Kunststofffenster ersetzt. Die Wohnung verfügt über Metallzargen und einen Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das Badezimmer selbst befindet sich noch im ursprünglichen Zustand, was – ebenso wie andere Ausstattungsmerkmale – auf einen gewissen Renovierungsstau hinweist. Hier bietet sich Anlegern die Möglichkeit, durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert und damit langfristig die Mietrendite zu steigern.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 640?Euro monatlich. Die Einheit ist seit rund zehn Jahren an einen zuverlässigen Mieter vergeben, was für Kontinuität und Stabilität spricht.

Eine Sonderumlage für eine geplante Fassadensanierung ist bereits angekündigt und sollte einkalkuliert werden. Im Gegenzug wird die äußere Gebäudehülle aufgewertet, was sich positiv auf den Gesamtwert der Immobilie auswirken kann.

Eine grundsolide Kapitalanlage mit Potenzial in zentraler Lage – ideal für Anleger, die neben stabilen Mieteinnahmen auch Wertsteigerung durch Modernisierungsmöglichkeiten sehen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Alles zum Standort

Lage – urban, angebunden, lebenswert

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage von Moosburg an der Isar, einer lebendigen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Nur etwa zwei Gehminuten vom Bahnhof entfernt, genießen Sie hier die Vorteile urbaner Mobilität – ob für den täglichen Arbeitsweg, spontane Ausflüge oder den Anschluss an die Metropolregion München. Die geplante Verlängerung der S-Bahn-Linie bis Moosburg wird die Standortqualität künftig nochmals deutlich aufwerten.

Die charmante Innenstadt mit Cafés, Restaurants, Fachgeschäften und Wochenmarkt ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und Schulen befinden sich in direkter Umgebung.

Auch Freizeit und Sport kommen nicht zu kurz: In der Nähe finden sich moderne Sportanlagen, Rad- und Spazierwege sowie attraktive Naherholungsbereiche an der Isar und Amper. Familien, Berufspendler und Naturliebhaber profitieren gleichermaßen von der gelungenen Mischung aus Urbanität und Natur.

Moosburg bietet die seltene Kombination aus historischem Stadtkern, guter Nahversorgung und hervorragender Anbindung – ein idealer Wohnstandort mit Perspektive, nur rund 25 Minuten vom Münchner Flughafen und 35 Minuten vom Münchner Stadtrand entfernt.

**Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)